**Решение Совета депутатов муниципального образования**

**городской округ Люберцы Московской области**

**№ 103/10 от 30.08.2017**

**Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, ио внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, в целях реализации преимущественного права на приобретение субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, Совет депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области решил:

1. Утвердить Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (прилагается).

2. Признать утратившим силу:

2.1. Решение Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 05.10.2009 № 403/47 «Об утверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

2.2. Решение Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 30.06.2011 № 118/18 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденное Решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 05.10.2009 № 403/47 «Обутверждении Положения о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

2.3. Решение Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 14.11.2013 № 257/37 «Овнесении изменений в Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденное Решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 05.10.2009 № 403/47 (в редакции РешенияСовета депутатов Люберецкого муниципального района Московской области от 30.06.2011 № 118/18)».

2.4. Решение Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 30.07.2015 № 66/10 «О внесении изменений в Положение о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, утвержденное Решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 05.10.2009 № 403/47».

3. Опубликовать настоящее Решение в средствах массовой информации.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам бюджета, экономической и финансовой политике, экономике и муниципальной собственности (Уханов А.И.).

Глава городского округа Люберцы В.П. Ружицкий

Председатель Совета депутатов С.Н.Антонов

 Утверждено

 Решением Совета депутатов

 муниципального образования

 городской округ Люберцы

 Московской области

 от 30.08.2017 № 103/10

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального имущества.

1.2 Действие настоящего Положения не распространяется на:

1.2.1. Отношения, возникающие при отчуждении арендуемого муниципального имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ).

1.2.2. Отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий городского округа Люберцы.

1.2.3. Недвижимое имущество, принадлежащее муниципальным учреждениям городского округа Люберцы на праве оперативного управления.

1.2.4. Муниципальное недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

1.3. Отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального имущества, имеющих преимущественное право на его приобретение, и не урегулированные настоящим Положением, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ) и нормативными правовыми актами городского округа Люберцы Московской области.

II. Условия реализации преимущественного права

субъектамалого и среднего предпринимательства на приобретениеарендуемого имущества

2.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007№ 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

2.2. Арендатором может быть реализовано преимущественное право на приобретение арендуемого имущества при соблюдении следующих условий:

2.2.1. Арендуемое имущество находится во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение двух и более лет по состоянию на 1 июля 2015 года в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2.3](#Par56) Положения.

2.2.2. Отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества или на день подачи арендатором заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

2.2.3. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007№ 209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2.3](#Par56) Положения.

2.2.4. Сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

2.3. Арендатор по своей инициативе вправе направить заявление в администрацию городского округа Люберцы Московской области (далее - Администрация) в отношении имущества, включенного в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, при условии:

2.3.1. Арендуемое имущество находится во временном владении и (или) временном пользовании арендатора непрерывно в течение 3 (трех) и более лет по состоянию на 1 июля 2015 года в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

2.3.2. Арендуемое имущество включено в утвержденный перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

III. Порядок реализации преимущественного права арендаторомна приобретение арендуемого имущества

3.1. Для реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества, находящегося в собственности городского округа Люберцы Московской области, арендатор направляет заявление в Администрацию.

3.2. Рассмотрение вопроса и принятие решения о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества, находящегося в собственности городского округа Люберцы Московской области, осуществляется на основании следующих документов, представленных в адрес Администрации:

3.2.1. Для индивидуального предпринимателя:

- заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- документ, удостоверяющий личность.

3.2.2. Для юридического лица:

- заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- документ, подтверждающий согласие учредителей о выкупе арендуемого имущества.

3.3. В случае если от имени арендатора действует его представитель по доверенности, к заявлению должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени арендатора, оформленная в установленном порядке, или надлежащим образом заверенная копия такой доверенности.

3.4. Арендатор вправе представить по собственной инициативе следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученную не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления (в случае, если арендатор - индивидуальный предприниматель);

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления (в случае, если арендатор - юридическое лицо);

- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год;

- справку о выручке от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год, или справку об остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов, или копию баланса за предшествующий календарный год.

3.5. В двухмесячный срок с даты получения заявления Администрация в порядке, установленном Федеральным закономот 29.07.1998 № 135-ФЗ, заключает договор на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества, подлежащего отчуждению.

3.6. Решение об отчуждении муниципального имущества оформляется постановлением Администрации.

3.7. В двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке рыночной стоимости арендуемого имущества Администрация готовит проект постановления об отчуждении муниципального имущества.

3.8. В течение десяти рабочих дней с даты подписания постановленияАдминистрация направляет арендатору следующие документы:

- копию постановления;

- предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества;

- проект договора купли-продажи арендуемого имущества;

- при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) – требование о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

3.9. В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Течение срока приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

3.10.При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства).

3.11. Арендатор вправе в любой день до истечения тридцатидневного срока со дня получения им проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в письменной форме подать заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3.12. Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.

3.13. В случае если заявитель не соответствует установленными пунктами 2.2 и 2.3 настоящего Положения требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» или другими федеральными законами, Администрация в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

3.14. Субъект малого и среднего предпринимательства имеет право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

3.14.1.Отказ Администрации в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3.14.2.Достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

IV. Порядок оплаты муниципального имущества,

приобретаемогоего арендаторами при реализации

преимущественного правана его приобретение

4.1. Оплата приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Предельный срок рассрочки оплаты составляет пять лет.

4.2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства.

4.3. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

4.4. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

4.5. В случае если арендуемое муниципальное имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества о неприменении данного правила ничтожны.

4.6. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия Администрации.

V. Основания утраты преимущественного права на приобретение

арендуемого имущества

5.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

5.1.1. С момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи муниципального имущества.

5.1.2. По истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого и среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого и среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в случае оспаривания арендатором достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

5.1.3. С момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства.

5.2. В тридцатидневный срок с момента утраты арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, указанным в [пункте 5.1](#Par113)настоящего Положения, Администрация в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

5.2.1. О внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации муниципального имущества, установленных Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

5.2.2. Об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

VI. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения

сделок по возмездному отчуждению муниципального имущества

 6.1. Сделки по приватизации муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Положением, ничтожны.

 6.2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующим установленным пунктом 2.2. и 2.3. настоящего Положения требованиям, в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении в отношении арендуемого имущества, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.